

## CHAPITRE 6

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UE

- UE a : secteur d'équipements sportifs et de loisirs de Grimont
- UE b : secteur au nord du Fort
- UE c : secteur du Haut-Soret

La zone est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques (PER mouvements de terrain) valant Plan de Prévention des Risques naturels ainsi que par un risque cavités souterraines et par des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

#### Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ;
- Les carrières et décharges ;
- Les dépôts de véhicules ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
  - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village ;
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

## Article UE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation ; à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées dans le même volume que les locaux destinés aux activités autorisées ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

> Dans le secteur UEa :

- les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires à la pratique de sports ou de loisirs collectifs.

> Dans le secteur UEb :

- les constructions et installations destinées à l'industrie.

## Article UE 3 Accès et voirie

### 3.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute construction ou reconstruction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD2 et la RD3.

### 3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres.
- Largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 100 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

## **Article UE 4** Desserte par les réseaux

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### 4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

### 4.3. Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

## **Article UE 5** Superficie minimale des terrains

Sans objet.

## **Article UE 6** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La ou les façades de toute construction doivent être édifiées à une distance de 5 mètres minimum des limites d'emprise des voies ou des chemins d'accès et respecter toutes marges de recul particulières figurant sur les documents graphiques.

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'emprise de la RD2 et la RD3.

## **Article UE 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



## **Article UE 8** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent respecter une distance minimum égale à la demi-somme des hauteurs sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, dans le cas d'une construction annexe en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UE 9** Emprise au sol

> Dans le secteur UEa : pas de prescription

> Dans les secteurs UEb et UEc : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les équipements publics d'infrastructure et les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

## **Article UE 10** Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres dans le secteur UEa, et à 9 mètres dans les secteurs UEb et UEc, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

## **Article UE 11** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les façades,
- l'adaptation au sol,

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

### 11.1 Volumes et toiture

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

Les constructions doivent être couvertes de manière dominante par des toitures en tuile.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles peuvent être végétalisées et permettre l'installation et l'intégration d'équipements solaires et/ou photovoltaïques.

Dans le cas de toiture terrasse, les superstructures doivent être réalisées en retrait par rapport aux façades, leur perception devant être diminuée au maximum.

Les équipements solaires et/ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits, sur les pans de toiture, ils doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionnés en harmonie avec les percements des façades.

Les matériaux de type cuivre, zinc, bac acier et verre (ou matériaux translucides ayant l'aspect du verre) peuvent être utilisés de manière ponctuelle.

En cas de reconstruction, les matériaux de couverture d'origine, ou similaire, peuvent être réutilisés lorsque les structures et charpentes ont été calculées en fonction des dits matériaux.

### 11.2 Façades

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les équipements solaires et capteurs photovoltaïques sont autorisés en façades lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

### 11.3 Adaptation au sol des constructions

Une bonne adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties ;

- entrée principale des constructions situées à 0,50 mètres maximum du terrain naturel avant terrassement,
- éviter les remblais autour des constructions.

## Article UE 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

## Article UE 13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysagé.

Une superficie au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

#### **Article UE 14** Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

#### **Article UE 15** Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions

#### **Article UE 16** Infrastructures et réseaux de communications électroniques

##### **Fibre optique**

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage de bureau ou d'habitation doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.